04002520503040016

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 252**

5 Μαρτίου 2004

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 9473

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της έκτασης Οικοδομικού Συνεταιρισμού Αιγυπτιωτών Δωδεκανήσου Συν.ΠΕ στη θέση «casa dei pini» του δήμου Ρόδου (Ν. Δωδεκανήσου).

Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 44, 124, 141, 142, 143,147 (παρ.2), 154, 243, 248, 249, 250 και 255 του από 14.7.99 π.δ/τος «Κώδικας βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ΄ 580), όπως τα άρθρα 243, 248, 249, 250 και 255 τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 4, 5, 6, 7 και 13 αντίστοιχα του Ν.2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν.1577/1985 ''Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός'' και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (Α΄ 40).
2. Τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ.18 του Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (Α΄ 124).
3. Τις διατάξεις της παρ.25 περ.β του άρθρου 13 του Ν. 3212/2003 «΄Αδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Α΄ 308).
4. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α΄ 137), όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α΄ 154) και αντικαταστάθηκε με την παρ.2α του άρθρου 1 του Ν.2469/1997 (Α΄ 38).
5. Την Υ6/31.10.2001 απόφαση του Πρωθυπουργού και της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Ανάθεση αρμοδιοτήτων Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στους Υφυπουργούς Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Β΄ 1484/31.10.2001).
6. Την 53586/6312/14 7 1988 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση προδιαγραφών πολεοδόμησης εκτάσεων που ανήκουν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς και οικοδομικούς οργανισμούς» (Β΄ 534).
7. Την 2736/197/1987 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ) του οικισμού Ρόδου (Ν. Δωδεκανήσου)» (Δ΄ 193).
8. Το ΧΟΠ/ΕΠΑ29/22.7.1999 έγγραφο του ΤΠ και ΠΕ Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Δωδεκανήσου.
9. Την 21880/2002 συμβολαιογραφική πράξη ενώπιον του συμβολαιογράφου Ρόδου Κων. Τζεδάκη παραχώρησης και μεταβίβασης στο δήμο των κοινοχρήστων-κοινωφελών και ειδικών χρήσεων χώρων.
10. Τη 297/2000 γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου Ρόδου.
11. Την 141/2001 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.
12. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Ο.Τ.Α., αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο της έκτασης Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Αιγυπτιωτών Δωδεκανήσου Συν.ΠΕ» στη θέση «casa dei pini» του δήμου Ρόδου (Ν. Δωδεκανήσου) με τον καθορισμό οικοδομησίμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, χώρων στάθμευσης, κοινοχρήστων χώρων παιδικών χαρών, κοινοχρήστων χώρων πλατειών αναψυκτηρίων, χώρων εμπορίου, χώρου πρόνοιας παιδικού σταθμού, όπως οι παραπάνω ρυθμίσεις φαίνονται στα επτά (7) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1: 500, που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 9473/2004 πράξη του και που αντίτυπά τους σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύονται με την παρούσα απόφαση.

Άρθρο 2

Εγκρίνεται, όπως διατυπώνεται στα επόμενα άρθρα, ο πολεοδομικός κανονισμός της παραπάνω περιοχής, της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται με το άρθρο 1 της παρούσας.

Άρθρο 3

α. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 με στοιχεία 1, 2, 3, 8, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 44, 45, 47, 49, 50, 51, 52, 56 και 57 επιτρέπεται η χρήση μόνο κατοικίας.

β. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα ως άνω διαγράμματα ως χώροι εμπορίου επιτρέπεται η χρήση εμπορικών καταστημάτων (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα) του άρθρου 3 του από 20.2.87 Π.Δ/τος (166 Δ΄).

Άρθρο 4

Στο πρόσωπο των οικοπέδων, οικοδομημένων ή μή, επιβάλλεται προκήπιο πλάτους δύο και μισό (2,5) και τεσσάρων (4) μέτρων όπως φαίνεται στα διαγράμματα του άρθρου 1 .

Άρθρο 5

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται, ως εξής:

Α. Για τους οικοδομήσιμους χώρους με χρήση μόνο κατοικίας.

1. Ελάχιστο πρόσωπο: δώδεκα (12) μέτρα.

Ελάχιστο εμβαδόν: τριακόσια πενήντα (350) τ. μέτρα.

2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφανείας τους.

3. Συντελεστής δόμησης: τέσσερα δέκατα (0,4) με μέγιστο εμβαδόν δομημένης επιφάνειας ανά μερίδα εκατόν είκοσι (120) τ. μέτρα.

4. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων: επτά μέτρα και μισό (7,50).

5. Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων: δύο (2) μέτρα.

Β. Για τους χώρους ειδικών χρήσεων που καθορίζονται με το άρθρο 1 της παρούσας,ορίζονται ως εξής:

1. - Χώροι εμπορίου

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφανείας τους
- Συντελεστής δόμησης: τέσσερα δέκατα (0,4)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων: επτά και μισό (7,50) μέτρα.

2. Χώρος κτιρίου πρόνοιας παιδικού σταθμού

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφανείας τους
- Συντελεστής δόμησης: έξι δέκατα (0,6)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων: επτά και μισό (7,5) μέτρα

3. Χώροι πλατείας αναψυκτηρίων

- Καθορίζεται στον κοινόχρηστο χώρο υπό στοιχείο Ο.Τ.13 κόκκινο περίγραμμα κτιρίου αναψυκτηρίου και χώρων υγιεινής συνολικού εμβαδού εβδομήντα πέντε (75) τετραγωνικών μέτρων και ύψους πέντε (5) μέτρων.

Γ. Επιπλέον των ανωτέρω ισχύουν και τα εξής:

1. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (PILOTIS)

2. Απαγορεύεται η τοποθέτηση λυομένων κατασκευών στο σύνολο της έκτασης του οικοδομικού συνεταιρισμού.

3. Επιβάλλεται η κατασκευή αποστραγγιστικής τάφρου παράλληλης στον κεντρικό άξονα που διασχίζει το βόρειο τμήμα της έκτασης σύμφωνα με την υδρογεωλογική υδραυλική μελέτη.

4. Επιβάλλεται η απομάκρυνση των υπαρχουσών τεχνητών επιχωματώσεων τα δε κτίρια πρέπει να θεμελιώνονται σε συνεκτικό υπόβαθρο.

5. Στους οικοδομήσιμους χώρους που γειτνιάζουν με τμήματα ακατάλληλα για δόμηση η απόσταση της οικοδομικής γραμμής ορίζεται σε δέκα (10) μέτρα τουλάχιστον από το όριο αυτών.

6. Η μελέτη εφαρμογής των έργων τεχνικής υποδομής ειδικά για τις επεμβάσεις σε τμήματα ακατάλληλα για δόμηση λόγω μεγάλων φυσικών κλίσεων, πρέπει να συνοδεύεται από αντίστοιχη γεωλογική γεωτεχνική μελέτη, ώστε να εξασφαλιστεί η ευστάθεια των προβλεπομένων τεχνητών πρανών και των εδαφών θεμελίωσης κτιρίων.

7. Όλες οι εργασίες εκσκαφών γίνονται με την επίβλεψη εκπροσώπου των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού μετά από έγκαιρη προειδοποίηση. Εάν κατά τις εκσκαφές αποκαλυφθούν αρχαία τότε διακόπτονται οι εργασίες και διεξάγεται ανασκαφική έρευνα από τα αποτελέσματα της οποίας κρίνεται η περαιτέρω πορεία για την αξιοποίηση της έκτασης.

8. Στο δώμα δεν επιτρέπεται καμία κατασκευή εκτός των επιτρεπομένων κατά ΓΟΚ και η απόληξη του κλιμακοστασίου δεν μπορεί να υπερβαίνει το μικτό ύψος των 2,40 μέτρων.

9. Σε κάθε οικόπεδο είναι υποχρεωτική η δημιουργία χώρων στάθμευσης που κατοχυρώνεται με συμβολαιογραφική πράξη.

10. Σε περίπτωση κατασκευής στέγης η κλίση αυτής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 30% και το μέγιστο ύψος της τα 1,50 μέτρα.

11. Για οποιαδήποτε κατασκευή απαιτείται η έγκριση της αρμοδίας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

12. Επιτρέπεται η εγκατάσταση ηλιακών συλλεκτών μόνο εφόσον η συλλεκτική επιφάνεια ενσωματώνεται πλήρως στην επιφάνεια της στέγης ή του δώματος, το δε δοχείο αποθήκευσης να βρίσκεται στο εσωτερικό του κτιρίου.

13. Απαγορεύεται η κατασκευή συνεχούς περιμετρικού εξώστη και επιβάλλεται η διάσπασή τους.

14. Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων και διαφημιστικών πινακίδων στους ελεύθερους χώρους, καθώς και στους πεζοδρόμους. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση πινακίδων που πληροφορούν για τη θέση των λοιπών χώρων πλην κατοικίας και αφορούν τις δραστηριότητες του οικισμού. Οι πινακίδες αναγράφονται υποχρεωτικά στην ελληνική γλώσσα. Σε περίπτωση που απαιτείται ξενόγλωσση πινακίδα αυτή τοποθετείται κάτωθεν της ελληνικής με μικρότερα γράμματα.

Στις κατοικίες απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων και επιγραφών οποιασδήποτε μορφής και υλικού τόσο επί των όψεων,όσο και επί των δωμάτων αυτών.

15. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν την υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου επί του εδάφους εγκρίνεται πλήρης μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

16. Επιβάλλεται η φύτευση των ακαλύπτων χώρων των ιδιωτικών οικοπέδων και των κοινοχρήστων χώρων.

Άρθρο 6

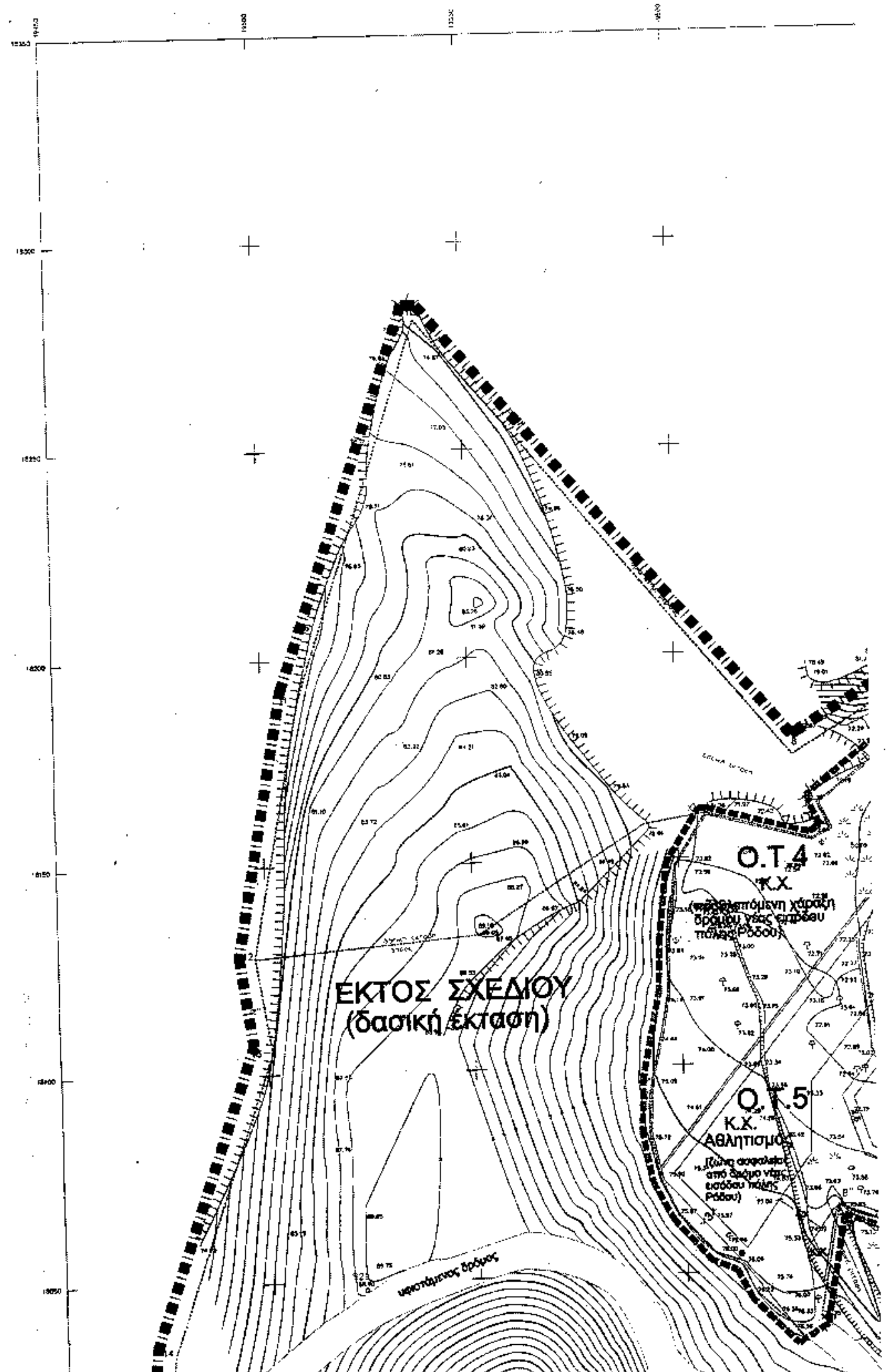
Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

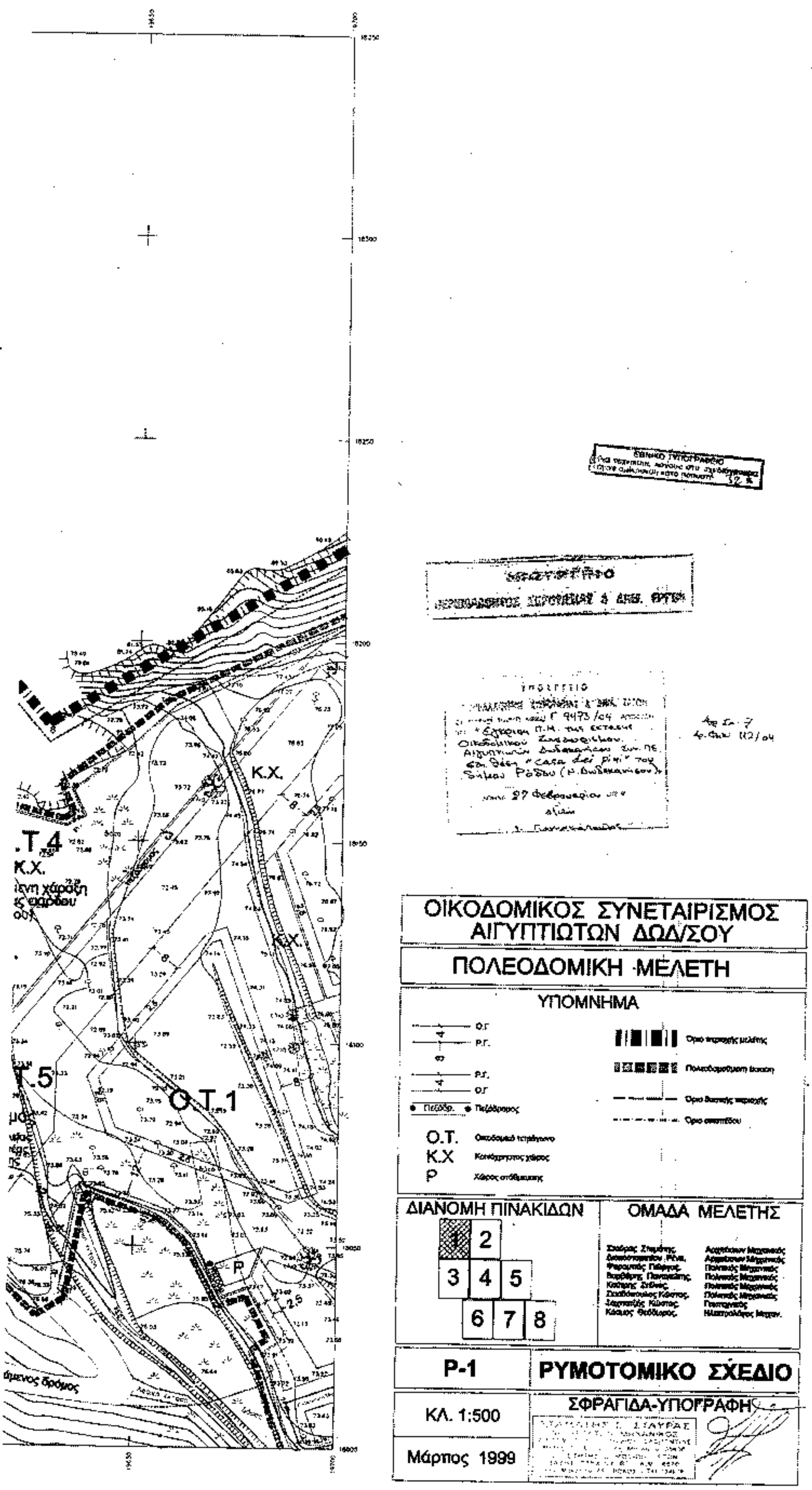
Αθήνα 27 Φεβρουαρίου 2004

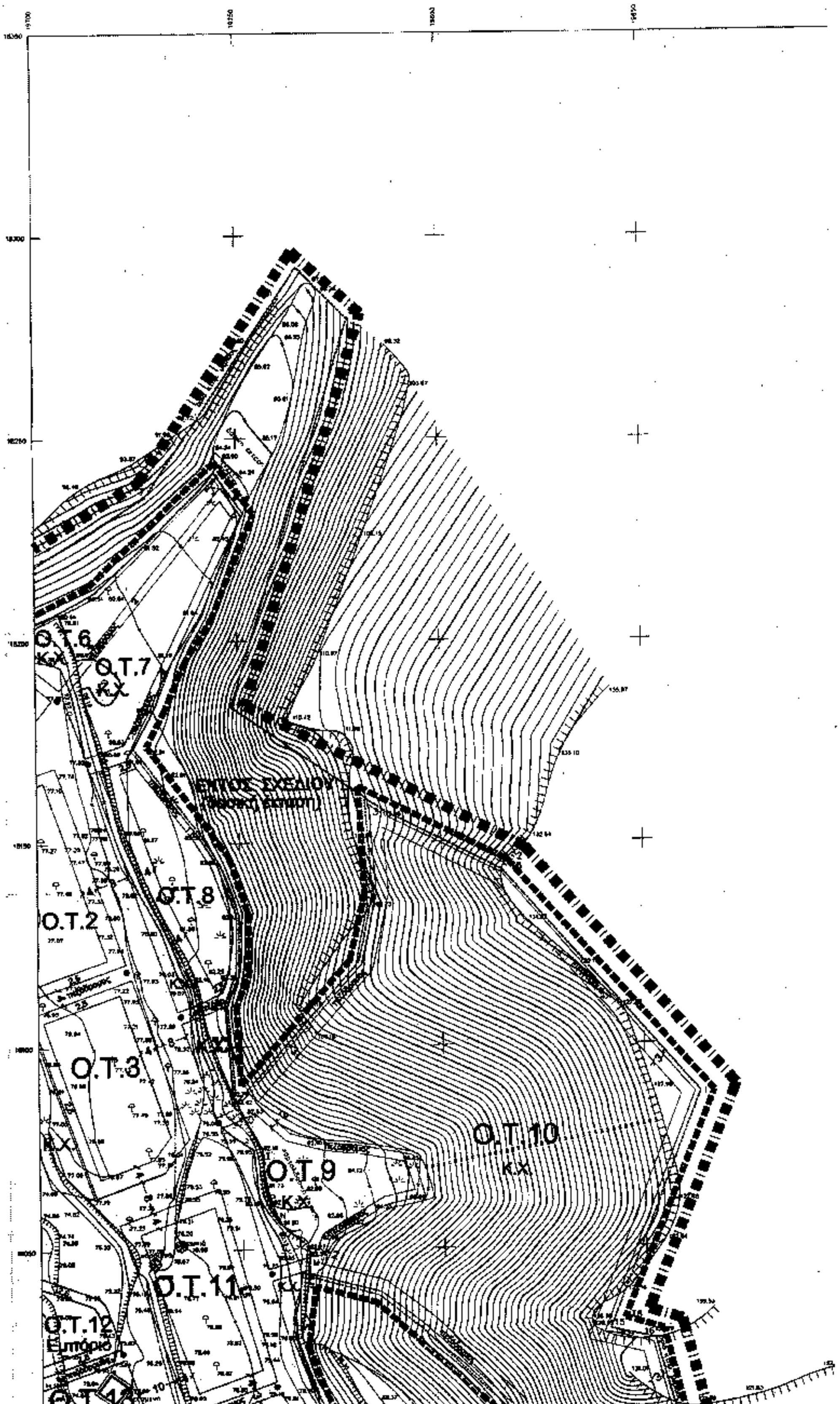
Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

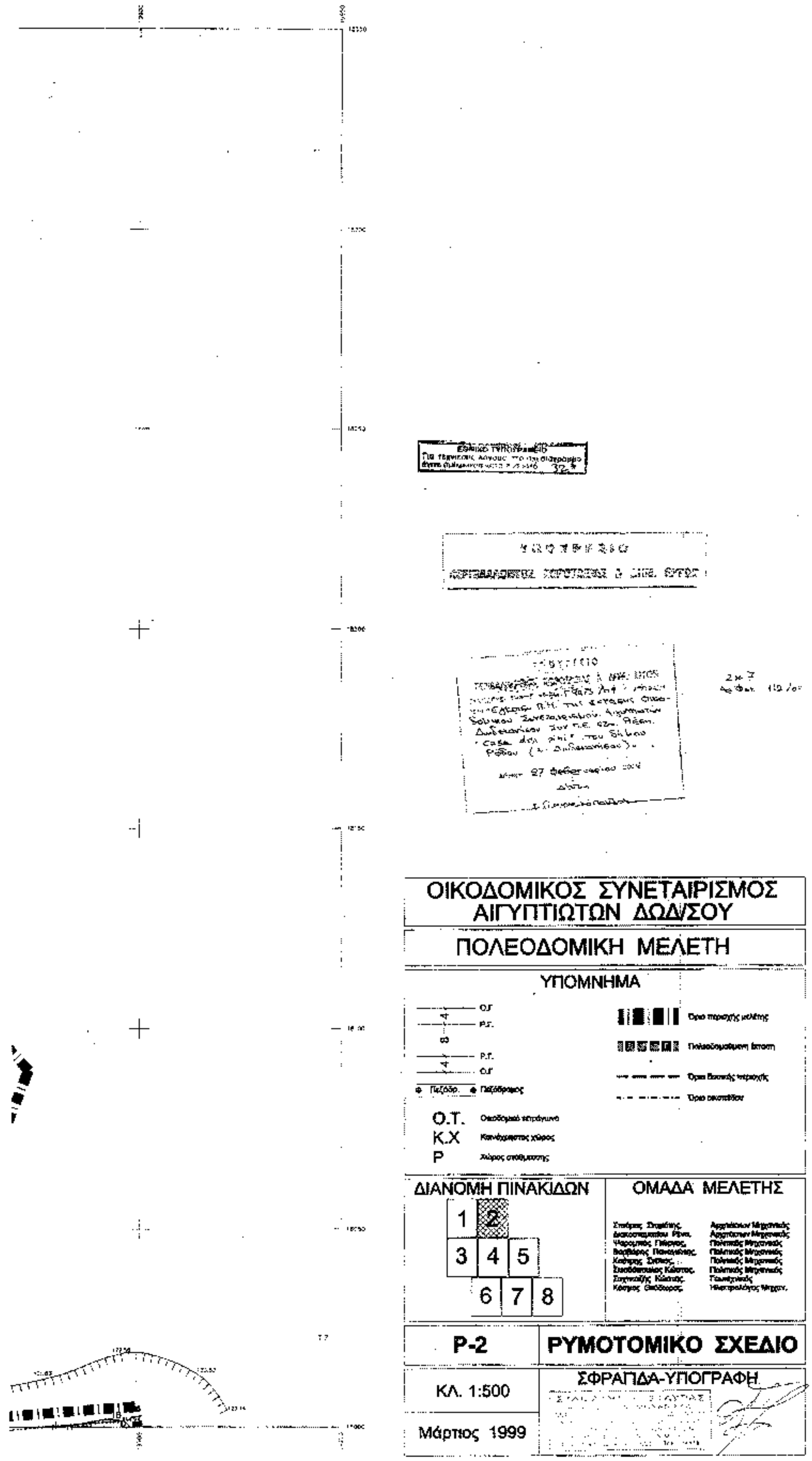
ΡΟΔΟΥΛΑ ΖΗΣΗ

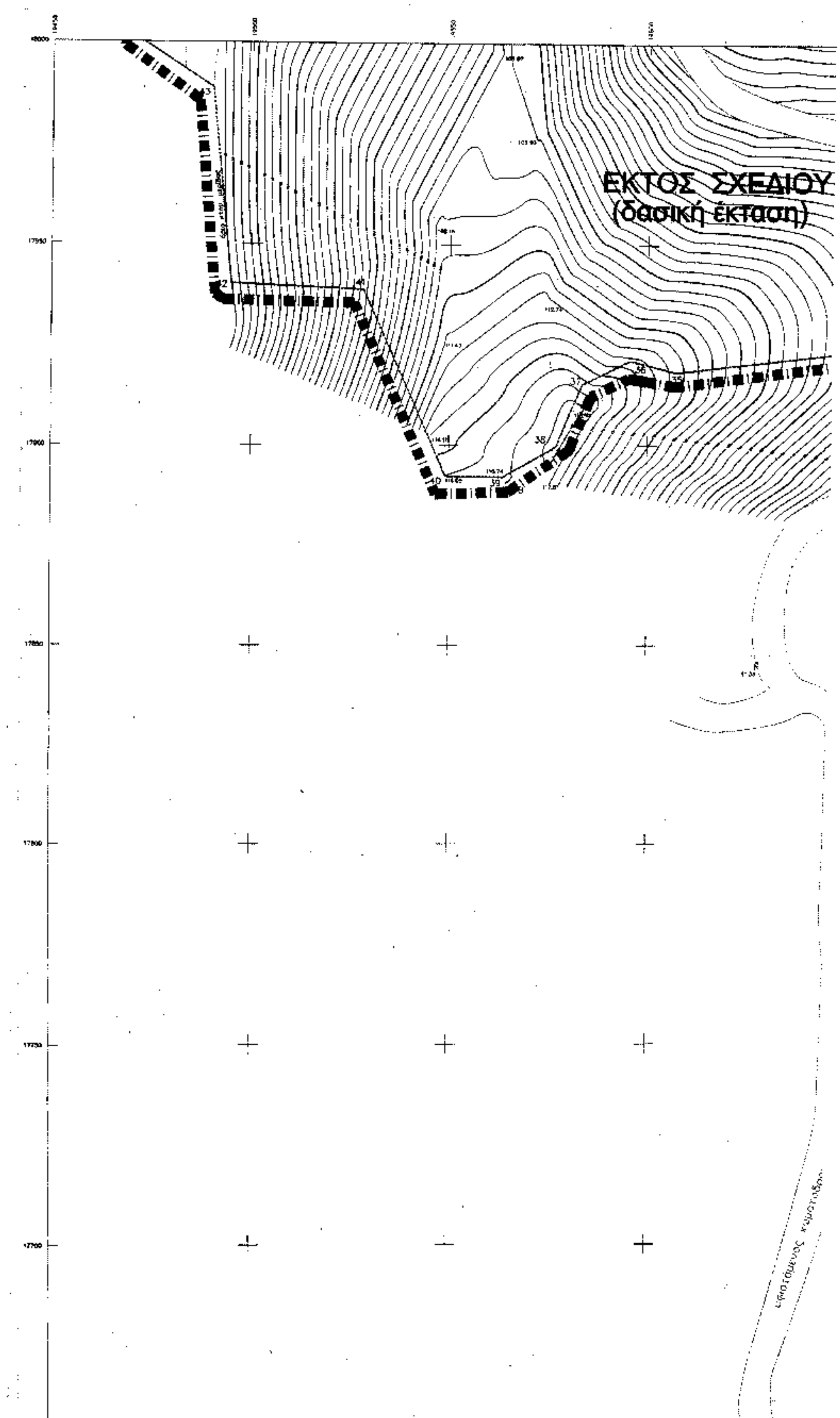


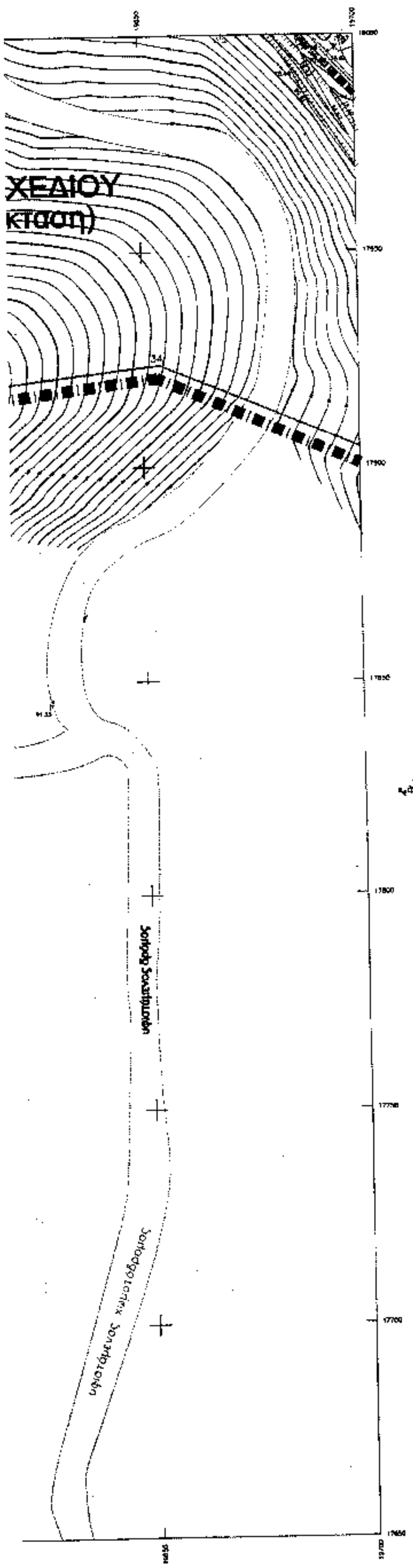
O.T.4
K.X.
Ο.Τ.5
Κ.Χ.
Αθλητισμός
ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
(δασική έκταση)
υφιστάμενος δρόμος
υφιστάμενος δρόμος


Ο.Τ.1
Κ.Χ.
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΑΙΓΥΠΤΙΩΤΩΝ ΔΩΔ/ΣΟΥ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
ΥΠΟΜΝΗΜΑ
Ο.Γ.
Ρ.Γ.
Πεζόδρομος
Ο.Τ. Οικοδομικό τετράγωνο
Κ.Χ Κοινόχρηστος χώρος
Ρ Χώρος στάθμευσης
ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
1 2
3 4 5
6 7 8
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
Ρ-1
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΣΦΡΑΓΙΔΑ-ΥΠΟΓΡΑΦΗ
ΚΛ. 1:500
Μάρτιος 1999


Ο.Τ.6
Κ.Χ.
Ο.Τ.7
Κ.Χ.
ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
Ο.Τ.8
Ο.Τ.2
Ο.Τ.3
Κ.Χ.
Ο.Τ.9
Κ.Χ.
Ο.Τ.10
Κ.Χ.
Ο.Τ.11
Ο.Τ.12
Εμπόριο
Ο.Τ.13
Κ.Χ. πλατεία


ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΑΙΓΥΠΤΙΩΤΩΝ ΔΩΔ/ΣΟΥ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
ΥΠΟΜΝΗΜΑ
Ο.Γ.
Ρ.Γ.
Ο.Τ.
Κ.Χ
Ρ
ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
1 2 3 4 5 6 7 8
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
Ρ-2
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΚΛ. 1:500
ΣΦΡΑΓΙΔΑ-ΥΠΟΓΡΑΦΗ
Μάρτιος 1999


ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
(δασική έκταση)



ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΑΙΓΥΠΤΙΩΤΩΝ ΔΩΔ/ΣΟΥ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Ο.Τ.

Κ.Χ

Ρ

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

1	2		
3	4	5	
	6	7	8

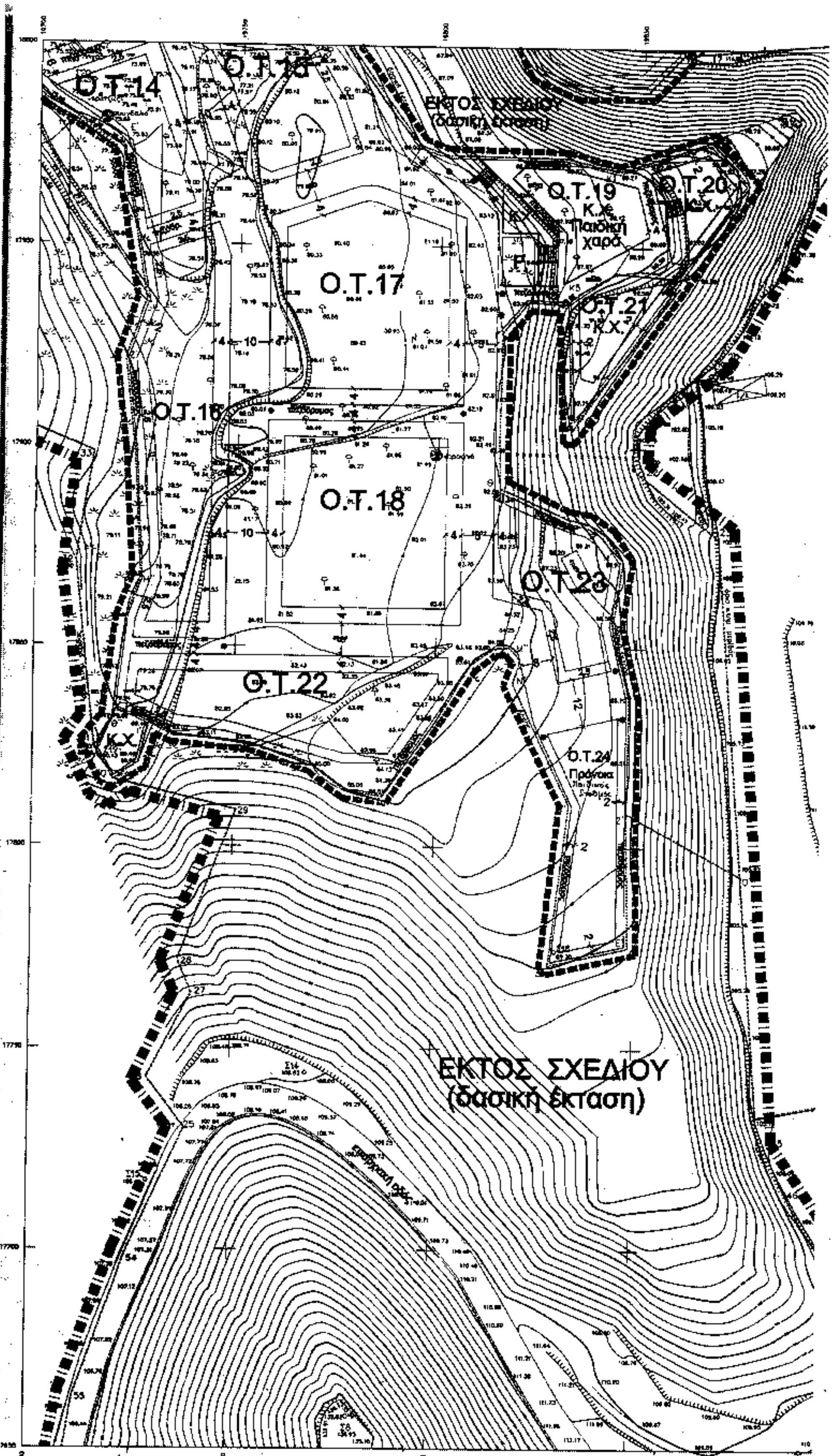
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

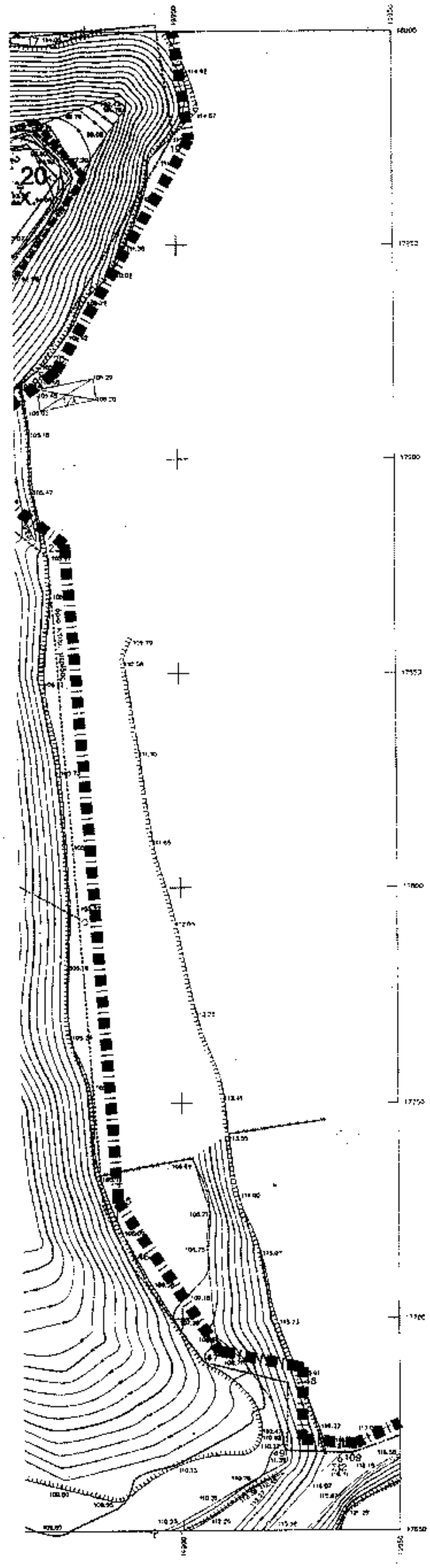
Ρ-3 ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΚΛ. 1:500

Μάρτιος 1999

ΣΦΡΑΓΙΔΑ-ΥΠΟΓΡΑΦΗ


Ο.Τ.14
Ο.Τ.15
ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
(δασική έκταση)
Ο.Τ.19
Κ.Χ. Παιδική χαρά
Ο.Τ.20
Κ.Χ.
Ο.Τ.17
Ο.Τ.21
Κ.Χ.
Ο.Τ.16
Ο.Τ.18
Ο.Τ.23
Ο.Τ.22
Κ.Χ.
Ο.Τ.24
ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
(δασική έκταση)



ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΑΙΓΥΠΤΙΩΤΩΝ ΔΩΔ/ΣΟΥ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Ο.Γ
Ρ.Γ.
Ρ.Γ.
Ο.Γ
Πεζ/δρ.

Ο.Τ.
Κ.Χ
Ρ

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

1	2		
3	4	5	
	6	7	8

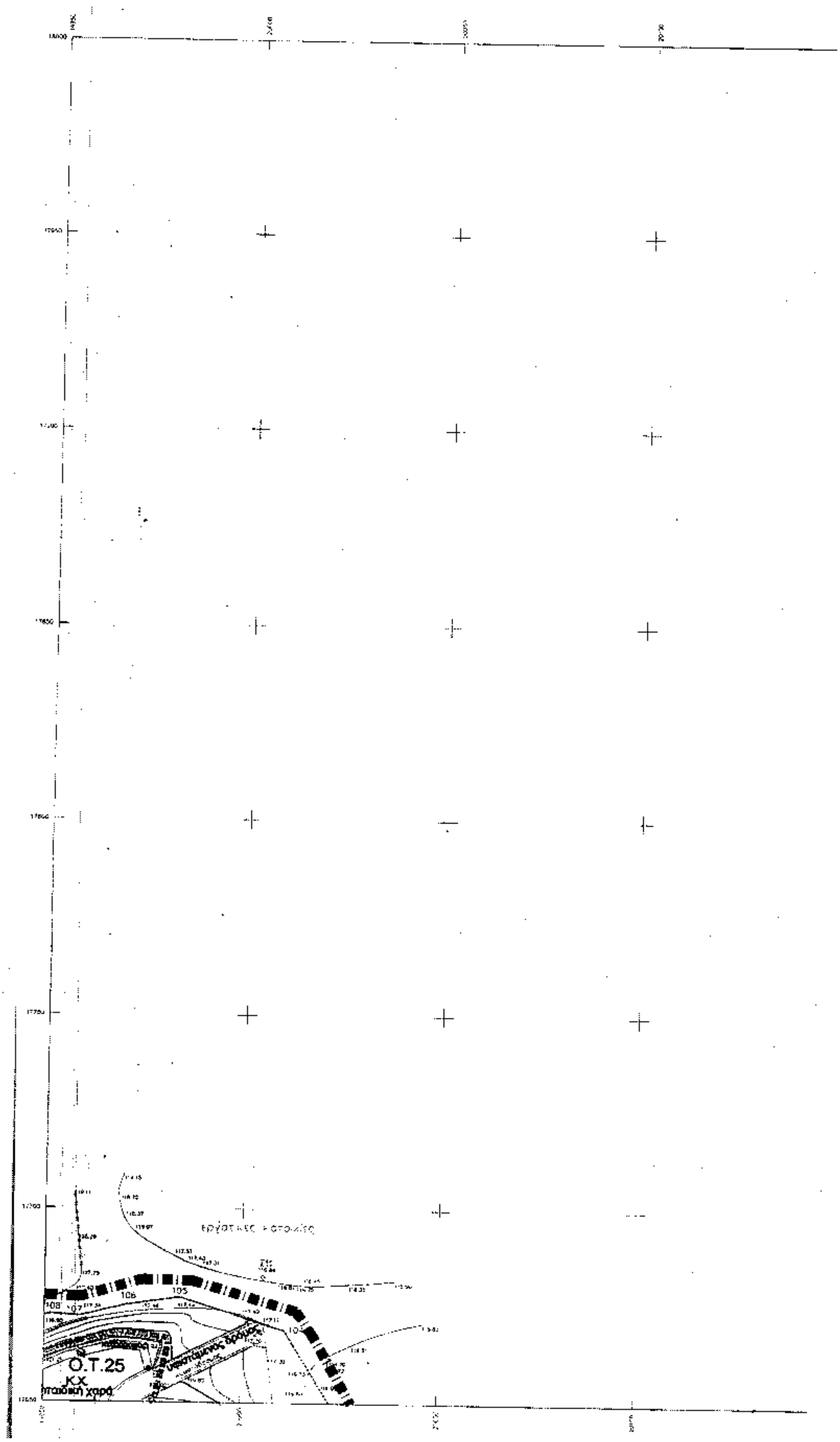
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

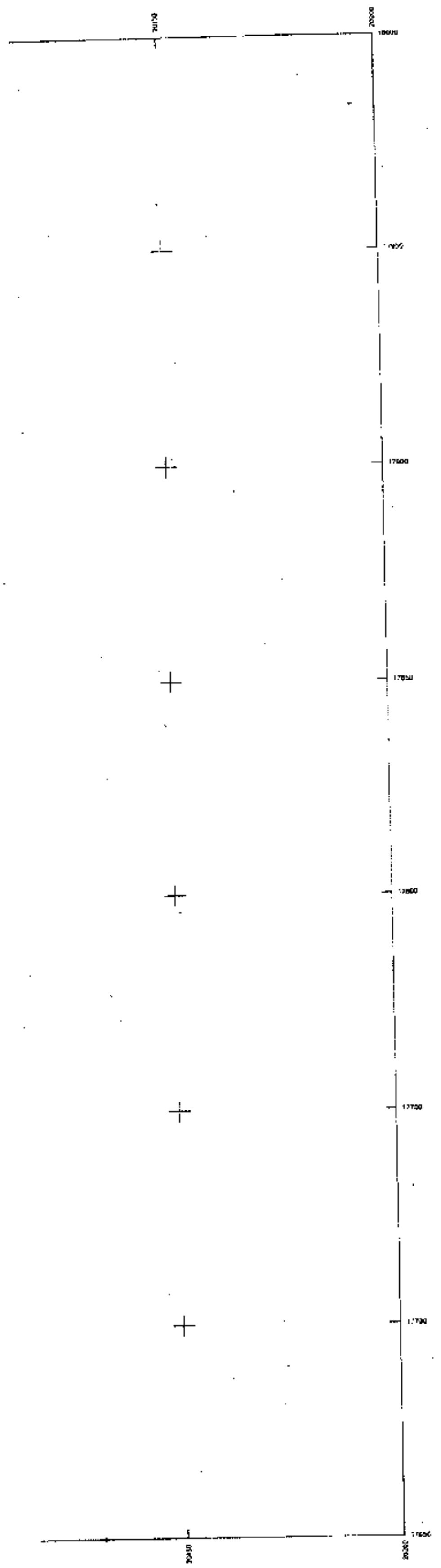
Ρ-4 ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΚΛ. 1:500

Μάρτιος 1999

ΣΦΡΑΓΙΔΑ-ΥΠΟΓΡΑΦΗ


Ο.Τ.25
ΚΧ
παιδική χαρά



ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΑΙΓΥΠΤΙΩΤΩΝ ΔΩΔ/ΣΟΥ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Ο.Γ.
Ρ.Γ.
Ο.Τ.
Κ.Χ
Ρ

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

1 2
3 4 5
6 7 8

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

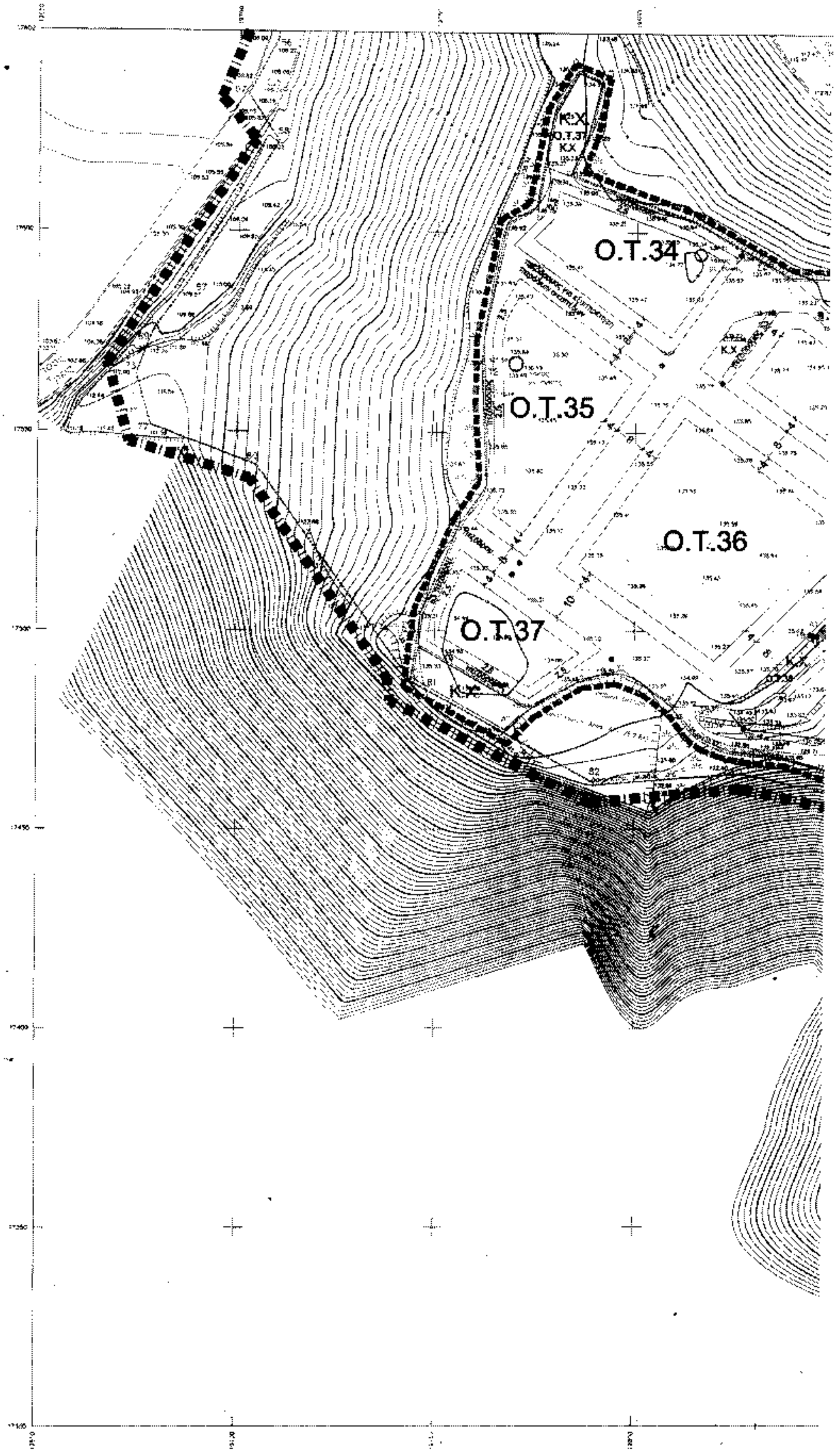
Ρ-5 ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΚΛ. 1:500

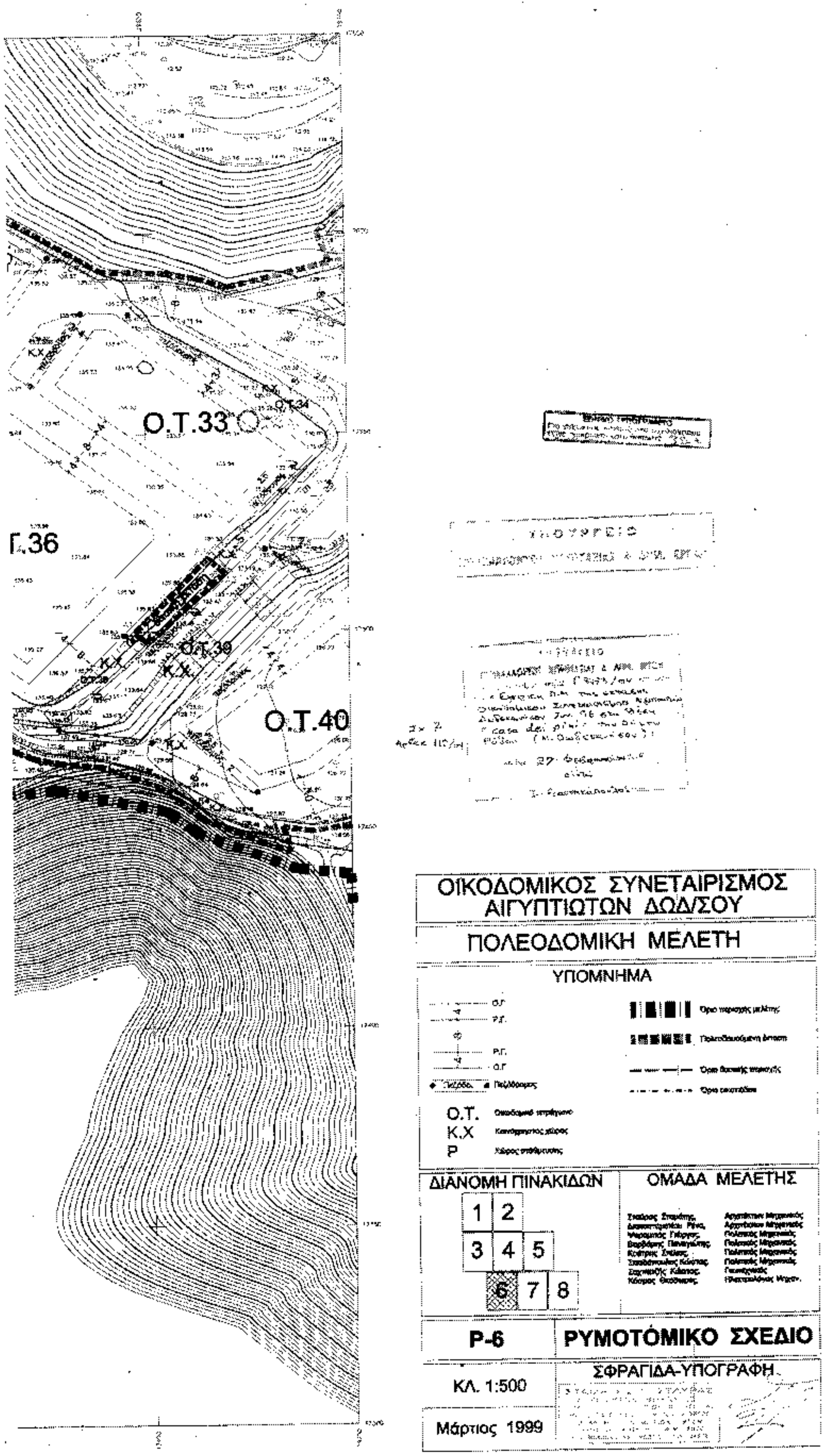
Μάρτιος 1999

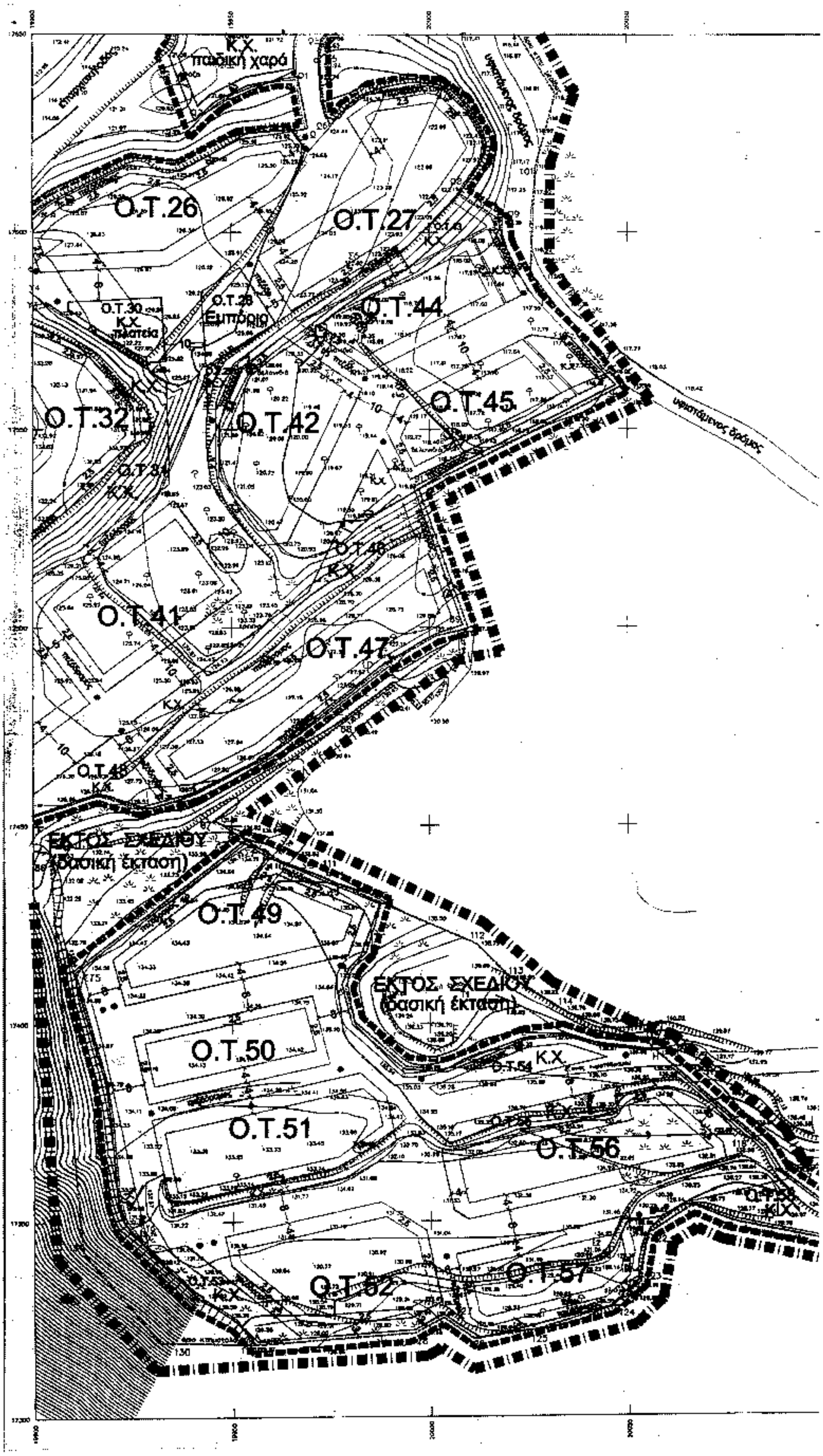
ΣΦΡΑΓΙΔΑ-ΥΠΟΓΡΑΦΗ

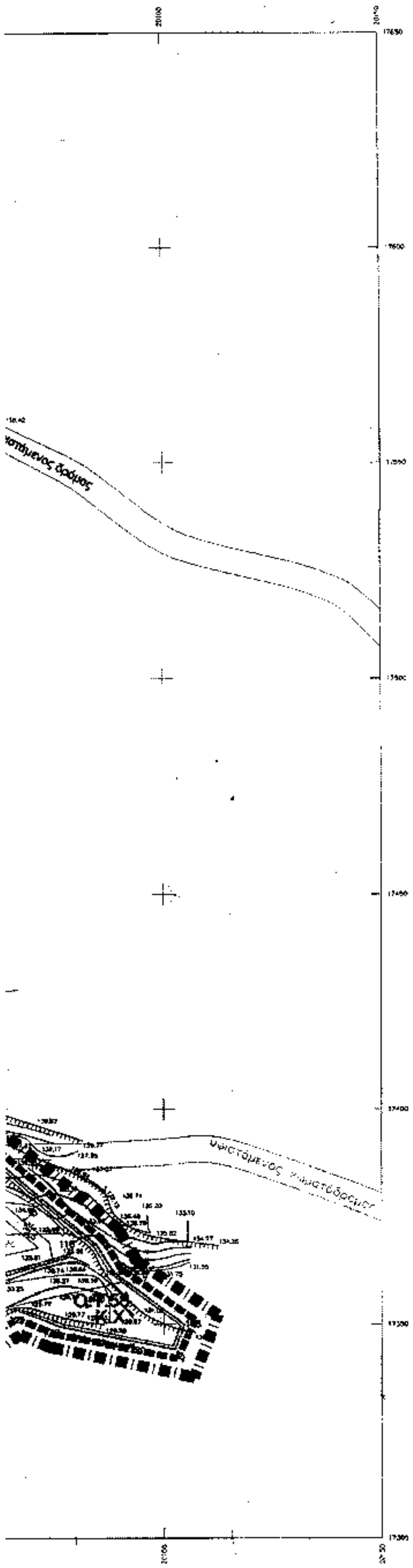
ΣΤΑΜΑΤΗΣ Σ. ΣΤΑΥΡΑΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ



Κ.Χ.
Ο.Τ.37
Κ.Χ.
Ο.Τ.34
Ο.Τ.35
Ο.Τ.36
Ο.Τ.37
Κ.Χ.


Ο.Τ.33
Ο.Τ.34
Γ.36
Ο.Τ.39
Κ.Χ.
Ο.Τ.40
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΑΙΓΥΠΤΙΩΤΩΝ ΔΩΔ/ΣΟΥ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
ΥΠΟΜΝΗΜΑ
Ο.Τ.
Κ.Χ
Ρ
ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
1 2
3 4 5
6 7 8
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
Ρ-6
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΣΦΡΑΓΙΔΑ-ΥΠΟΓΡΑΦΗ
ΚΛ. 1:500
Μάρτιος 1999


Κ.Χ.
παιδική χαρά
Ο.Τ.26
Ο.Τ.27
Ο.Τ.30
Κ.Χ.
πλατεία
Ο.Τ.28
Εμπόριο
Ο.Τ.44
Ο.Τ.45
Ο.Τ.32
Ο.Τ.42
Ο.Τ.41
Ο.Τ.47
ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
(δασική έκταση)
Ο.Τ.49
Ο.Τ.50
Ο.Τ.51
Ο.Τ.56
Ο.Τ.57
Ο.Τ.62
υφιστάμενος δρόμος



ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΑΙΓΥΠΤΙΩΤΩΝ ΔΩΔ/ΣΟΥ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Ο.Τ. Οικοδομικό τετράγωνο

Κ.Χ Κοινόχρηστος χώρος

Ρ Χώρος στάθμευσης

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

	1	2	
	3	4	5
	6	7	8

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Ρ-7 ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΚΛ. 1:500

Μάρτιος 1999

ΣΦΡΑΓΙΔΑ-ΥΠΟΓΡΑΦΗ